

Generalforsamlingsreferat

År 2019 den 23. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset, Flodvej, Smørum.

Formand Adam Foss Christoffersen bød velkommen til forsamlingen. Adam gav en kort præsentation af bestyrelse, administrator, revisor samt Carsten Volden fra Sjeldani Boligadministration.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Carsten Volden blev af bestyrelsen foreslået som dirigent og Carsten Volden blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig for de forhold, der ikke kræver særlig majoritet og gennemgik dagens dagsorden.

Punkt 2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke i det forløbne år.

Formand Adam Foss Christoffersen og næstformand Allan Broløs aflagde beretning. Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag.

Det var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen.

Lejl. 55 oplyste, at hun efter udskiftning af varmecentral i hendes blok får mindre varme på radiatorerne end før. Allan Broløs oplyste, at bestyrelsen vil bede rådgiver om at kigge på det.

Lejl. 156 oplyste, at de oplevede en kloaklugt i opgangen. Allan Broløs anmodede om, at han sendte en mail til kontoret, så ville bestyrelse/vicevært se på forholdet.

Lejl. 36 oplyste, at der i den uofficielle facebook-gruppe er flere, der skriver om manglende varmt vand. Allan Broløs oplyste, at anlægget styres via udetemperaturer og anlægget muligvis skal justeres.

Lejl. 79 forespurgte til resultatet af den termografiske fotografering, der var blevet foretaget. Formand Adam Foss Christoffersen oplyste, at denne først var modtaget i dag og at han alene havde nået at skimme denne, men foreløbig havde han noteret sig utætte altandøre/utætte forskydninger mellem blokkene og mellem beton og mursten.

Lejl. 79 oplyste, at han har "rødt vand". Allan Broløs oplyste, at det kan være rust og anbefalede, dels at sende en mail til kontoret, dels at forsøge at skylle rørene.

Lejl. 119 forespurgte til, om tilstandsrapporten for 2017 – 2027 er omsat til en vedligeholdelsesplan. Allan Broløs oplyste, at tilstandsrapporten ikke er en udførlig rapport, men at den anvendes af bestyrelsen som et redskab for udførelse af arbejde i foreningen.

Beretningen herefter taget til efterretning.



Punkt 3. Forelæggelse af det reviewede regnskab til godkendelse:

Revisor Boye Pedersen gennemgik den af bestyrelsen og administrator fremlagte, reviewede årsrapport for 2018 - afgivet af revisor med en blank påtegning.

Revisor tilkendegav, at bestyrelsen har levet op til sit ansvar med at overholde budgettet, idet han henviste til, at posterne større vedligeholdelsesprojekter og vedligeholdelse i øvrigt (note 3 og 4) overholder budgetrammen.

Lejl. 119 syntes at posterne mørtelfuger med ca. kr. 500.000 og udskiftning af kældervinduer ca. kr. 800.000 var så store poster, at disse burde have været budgetteret.

Revisor henviste til, at budgetgeneralforsamlingen havde vedtaget, at der kunne bruges kr. 1,2 mio. på div. vedligeholdelse og at disse er udført efter bestyrelsens vurdering.

Lejl. 55 henviste til, at der ikke var lavet kulfiberbånd som budgetteret, hvortil Allan Broløs kunne oplyse, at Condor, der løbende har udført de pågældende arbejder, havde besigtiget bebyggelsen og har vurderet, at disse ikke var tvingende nødvendige for nuværende, hvorfor man i bestyrelsen har valgt at prioritere andre opgaver.

Afslutningsvis henviste revisor til årsrapportens balance, hvor der pr. 31.12.2018 var et tilgodehavende hos ejerne på kr. 327.000, hidrørende fra de nye varmemålere, som ejerne har betalt i januar 2019.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31.12.2018 ca. kr. 3,0 mio.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

Dirigenten oplyste, at forsamlingen først skulle stemme om, hvorvidt bestyrelsen skulle bemyndiges til at indgå salgsaftale med Rema 1000, idet dirigenten samtidig oplyste, at forslaget ikke kunne vedtages i dag, idet der ikke var mindst 2/3 af stemmerne repræsenteret, hvorfor der i givet fald skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 af de mødende stemmer ja.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer til forslaget. Der fremkom såvel tilkendegivelser og bemærkninger til støtte for at bemyndige bestyrelsen til at sælge arealet, som tilkendegivelser og bekymringer af, at skulle gennemføre et salg.

Efter debat blev forslaget sat til skriftlig afstemning:

Ja: 56% Nej: 40% Blanke: 4%

Der var således et flertal for at give bestyrelsen bemyndigelse til salg, men ikke med den krævede majoritet med 2/3, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

Der var herefter ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt et nyt fælleshus skulle indgå i en handel eller ej.



Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

Forslagsstiller valgte at trække forslaget, da bestyrelsen under beretningen havde oplyst, at renovering af p-kældre er et fremtidigt vedligeholdelsesprojekt. Allan Broløs supplerende med, at bestyrelsen har budgetteret med kr. 1.080.000 til renovering af p-kældre.

Punkt 6. Valg af kasserer:

Kasserer Bo Jensen var på valg og villig til genvalg.

Bo Jensen blev uden modkandidater og med applaus valgt for 2 år.

Punkt 7. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Næstformand Allan Broløs var på valg og villig til valg. Allan Broløs blev valgt for 2 år.

Lisbeth Steen, lejl. 119 var villig til valg som suppleant og blev valgt for 2 år.

Arne Laustrup, lejl. 14 var villig til valg som suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Adam Foss Christoffersen

Kasserer Bo Jensen

Næstformand Allan Broløs

Medlem Johanne Høgsholm

Medlem Johnna Nielsen

Suppleant Lisbeth Steen

Suppleant Arne Laustrup

Punkt 8. Valg af administrator:

Bestyrelsen foreslog genvalg af advokatfirmaet Jantzen & Lund, og advokatfirmaet Jantzen & Lund blev genvalgt.

Punkt 9. Valg af revisor og revisorsuppleanter:

Revisor Boye Pedersen, revisionsfirmaet Ecovis Danmark blev foreslået og genvalgt.

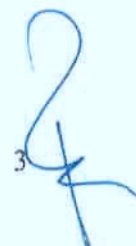
Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 10. Eventuelt:

Lejl. 55 roste bestyrelsen for godt, udført arbejde og den indsats, der gøres.

Lejl. 127 forespurgte til, om bestyrelsen har en plan for ændring af det nuværende fælleshus og materialegård, nu hvor arealet ikke skal sælges til Rema 1000, hvortil bestyrelsen kunne svare, at det har man ingen aktuelle planer for.

3



Lejl. 121 forespurgte til, om de sorte træbjælker i p-kældrene evt. kan fjernes ved de små p-pladser, for at give mere plads. Formand Adam Foss Christoffersen oplyste, at det kan de ikke – disse er opsat for beskytte eternitpladerne på væggene imod påkørsel.

Bestyrelsesmedlem Johanne Høgsholm efterlyste frivillige hænder til at være med til at arrangere fællesarrangementer i foreningen – eksempelvis Fastelavn og lign.

Lejl. 142 oplyste, at trappen ved busstoppestedet på Frugtvangen var i meget dårlig forfatning, ligesom der ikke er nok lys. Formanden oplyste, at dette er kommunens forpligtelse, men at man gerne ville rette henvendelse til kommunen herom.

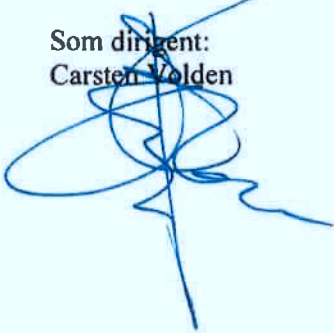
En ejer oplyste, at sandkassen på legepladsen er meget uhygiejnisk pga. af katteekskrementer. Dette blevet taget til efterretning af bestyrelsen.

Lejl. 83 efterlyste container til plastaffald. Johanne Høgsholm oplyste, at plastaffald skal afleveres på genbrugsstationen, men at man forventer, at kommunen kommer med ændrede regler ang. renovation på et tidspunkt i nærmere fremtid.

Lejl. 161 var glad for den uofficielle facebook-gruppe, men kunne godt ønske sig et intranet for indhentelse af informationer. Det blev oplyst, at der er et fungerende intranet - hjemmesiden www.frugtvangen.dk.

Dirigenten takkede herefter forsamlingen for god ro og orden. Generalforsamlingen hævet kl. 21.00.

Som dirigent:
Carsten Volden



Som referent:
Vicky Kristensen



Bestyrelsens beretning

Siden den sidste ordinære generalforsamling, har vi i bestyrelsen igen har haft en del at se til.

I en forening som vores med snart 40 år på bagen, er der desværre meget at gøre.

Maling:

I foråret fik vi malet al træværket på Pergolaerne ved nedkørslerne til p-kældrene, som vi fik udskiftet træværk på forrige år.

Efterfølgende har vi fået malet fire blokke mere udvendigt i Pærevangen, så vi nu er halvvejs med maling af foreningens blokke.

Derudover har vi også fået malet alle kælderdøre i alle p-kældrene.

Brolægning:

Efter forrige års 5-års gennemgang af affaldsøerne, har vi fået udført garantiarbejde i løbet af sommeren, på de affaldsøer hvor stenbelægning var sunket.

Vi har også fået fat i en ny brolægger, som snart går i gang med at ligge fliser helt ud til kanten ved støttemuren ved alle affaldsøer. Samtidig gør de også stien ind til affaldsøen ved blok A bredere og etablere en smal holdeplads ved blok G, så det bliver muligt for skraldebilerne at afhente affaldet uden at ødelægge græsset.

Vi arbejder også på at få skaffet nogle flere trappetrin til vores trappenedgange som ligner de gamle, så vi kan få udskiftet de resterende ødelagte trappetrin.

Derefter vil vi også gerne få rettet op de steder, hvor der er lunger ved selve indgangen, så vandet kan løbe i afløbene og samtidig få rettet de trapper som er sunket på midten.

Elrådgiver:

Da vi skulle til at bestille reoveringen af belysningen i de resterende tre p-kældre, opdagede vi at de allerede reoverede belysningsinstallationer i de ni andre p-kældre, var udført forskelligt, virkede periodisk dårligt og så ikke ud til at overholde de gældende lovkrav.

Flere af hovedtavlerne i vores varmecentraler så heller ikke for gode ud og nogle skal desværre flyttes grundet størrelsen på de nye varmtvandsbeholdere.

Vi fik derfor Elrådgivningsfirmaet CWN til at gennemgå alle vores elinstallationer, hvorefter de generelt kunne konstatere for mange fejl og mangler, både hvad angår vores hovedtavler, men også den nyere belysning i p-kældrene, som heller ikke lever op til gældende krav og lovgivning.

På baggrund af CWN's rapport, har vi bedt dem om at udarbejde udbudsmateriale på fremtidig udskiftning af p-kældrebelysning, hovedtavler og opgangsbelysning i alle blokke, hvorefter arbejdet vil komme i udbud, så vi kan få nogle priser til fremtidige budgetforslag.

Derudover er de også ved at få udarbejdet en miljøundersøgelse af loftpladerne i p-kældrene, da de og alle andre eternitplader i bebyggelsen højst sandsynligt indeholder ASBEST, som vil betyde at der skal tage ekstra forholdsregler ifm. en reovering.

(Undersøgelsen viste efterfølgende at der ikke var ASBEST i loftpladerne, men at der er ASBEST i eternitpladerne som er i siderne af trappenedgangene som er de samme som er i vores altankasser).

HedeDanmark:

Den 30. oktober opsagde vi vores medarbejdere med et opsigelsesvarsel til udgangen af marts måned i år.

Grundet afholdelse af restferie, startede vores samarbejde med HedeDanmark allerede den 11. marts, i stedet for 1. april.

Vores nye ejendomsmester Claes har allerede fundet sig godt til rette og vores samarbejde med ham fungerer rigtig godt.

Termografisk droneoverflyvning:

Den 18. marts i år fik vi fra firmaet Orbicon, en termografisk drone ud sent om aftenen til at termografer vores 12 blokke, for at dokumentere evt. lækager og skader på vores ejendomme.

Varmecentraler:

I 2018 blev centralerne i Blok D og I udskiftet til en nutidig installation. Arbejdet forløb meget tilfredsstillende, der var etableret varmtvandsforsyning under hele byggeprocessen og vi har nu to opdaterede varmecentraler. Vi har i 2019 fortsat den oprindelige kontrakt som omfatter samtlige 12 blokke med samme vvs firma Finlow som udførende. I år fornyer vi centralerne i blok J -K - og L- (Blommevangen 1-5, 8-12 og 2-6- Kontrakt er underskrevet med 3 % rabat (21.000) fordi vi udvider antallet til tre centraler. Arbejdet vil blive udført i uge 23 -30 (juni og juli) I samme proces bliver der etableret nyt elektrolyseanlæg Unicontrol som udvikler mindre slam. (Omkostningerne er fast pris jf. den oprindelige kontrakt og omfatter

Centralerne er tjenstlig til udskiftning hurtigst muligt, derfor vil det være godt hvis vi kunne udskifte flere i de nærmeste år, vi mangler 7 centraler når dette år er gået og 2 millioner f.eks. fra salg af græsplænen til Rema 1000 vil være velkomment.

Da mange oplever problemer med kalk i vandet, ikke mindst tilkalkede filtre i blandingsbatterier m.v. har bestyrelsen ønsket som et forsøg at etablere blødgøring i de to nye varmecentraler blok D og I. Dette vil også give betydeligt mindre slam i vvb, færre udsyringer af varmevekslere og generelt færre kalkproblemer i husholdningen, pjece bliver omdelt til de berørte husstande.

Kældervinduer:

Kældervinduer i samtlige blokke blev udskiftet i maj/ juni måned sidste år. Det var på tide da vinduerne var medtagede af råd. Udskiftningen forløb rigtig godt, og ved den endelige afleveringsforretning udtalte vores rådgiver at der ikke var en finger at pege på arbejdets udførelse. Det samme glarmester firma Lars Johansen fik så også opgaven med at udskifte samtlige 1lags ruder i indgangspartierne til termoruder med hærdet sikkerhedsglas og sorte varmekanter. Dette blev udført jf. anbefalingen i den udarbejdede tilstandsrapport- 21 '018 -2027

Snerydning:

Da vores gårdmænd (opsagt pr. 1/4) ikke havde mulighed for at udføre snerydning og saltning ved vinterens komme, valgte bestyrelsen at indgå en ekstraordinær snerydningskontrakt med Hede Danmark. Der blev i perioden 15/12 til 11/3 udført 25 saltninger og 3 snerydninger.

Varmemålere:

Etablering af varmemålere er stort set afsluttet. Brunata oplyser at processen er forløbet bedre sammenlignet med erfaringer for mange andre foreninger.

Brunata oplyser at der kommer teknikere ud d. 25 og 26 april for at samle de resterende 8 lejligheder op. Der er tale om to hvor der ikke er adgang, ingen adgang til radiator på grund af toiletskab eller sofa, kontrol af måler- m.v. Vicky er løbende orienteret om fremdriften.

Tagrender:

Grundet den udførte manuelle rensning af tagrenderne i 2017 (med ske,) har vi ikke fundet det nødvendigt at få rensede tagrender i 2018. Estimeret besparelse 75.000 jf. tilstandsrapport.

Faldstammer

Bestyrelsen har indhentet tilbud på at føre faldstammer til det fri. Finlow vvs har vundet opgaven.

Terasser i stuelejligheder:

Vandet fra stueterrasser drypper ned på bilerne.

Bestyrelsen har indgået aftale med ny rådgiver ved Jørgen P.Nielsen, han har erfaringer ved reovering af andre med Frugtvangen sammenligneligt byggeri (Gadevang) som er udført af Boje Nielsen

Foreningen har fået udført to små altangulve af Condor (over kontoret og i lejlighed 31). Dertil er der udført nye belægninger i Blok G lejl. 152 pv 8 samt i Blok A lejlighed 5 og 1 plus halvdel af lejlighed 2

Vi har nu indhentet erfaringer vedr. nye belægninger. Det er aftalt at den halve del af Blok A skal have nye belægninger. Det drejer sig om Pærevangen 19 lejlighed 1 og 2 samt 21 lejlighed 2 og 3-

Der indbydes 3 firmaer (Condor, Danpox og Centrum Entreprise) til at byde på arbejdet som opstartes 2 september med afslutning senest mandag d. 30 september. (budget 600.000)

Inden optagning af den eksisterende belægning skal der udtages boreprøver for miljøundersøgelse.

Jørgen P.Nielsen har udført fugtmåling i kældermurene i blok A og målt at de indeholder for meget fugt.

Ventilationsanlæg:

For lidt over 5 år siden blev samtlige ventilationsaggregater som sidder på lofterne udskiftet. Firmaet som udførte arbejdet er siden gået konkurs. Det opdagede vi da vi sidste år fik det første nedbrud, derfor tog det nogle dage at få et nyt anlæg hjem fra Tyskland. Vi har nu haft nedbrud på endnu et anlæg og har konstateret at anlæggene er af god tysk kvalitet, men ikke monteret professionelt. Såkaldte transducere (trykmarkører) forkert anbragt så de ikke er reguleret optimalt. Dertil er der bl.a. skrue gennem printplade m.v

Vores udførte energirapport noterer at ventilatorerne køre med for høj effekt hvilket giver et uhensigtsmæssigt varmetab fra lejlighederne, og for stort slid på ventilatorerne.

Vi har nu fået en rådgiver til at gennemgå anlæggene for en rapport over hvad der bør udføres.

Det skal i denne sammenhæng vurderes om aftrækskanalerne skal renses, da de angiveligt ikke har været rensede i de sidste 10 år, måske aldrig, de trænger voldsomt. Udgift er estimeret til kr. 356.000 sidste år og 356.000 i 2023 altså renses hvert femte år jf tilstandsrapporten.) Også her kunne vi bruge nogle ekstra penge.

Skotrender:

Skotrender dækket med aftrappede kanter hvor bygningerne er forskudte.

Ved nogle meget kraftige regnskyl i foråret kom der vandindtrængen i lejligheder som ligger op ad de lodrette ydermure. Såkaldt slagregn har været årsagen, vi har haft en murer til at se på en enkelt inddækning, men også rådgiver til at vurdere om inddækningerne er udført korrekt. Denne form for vandskade burde ikke være sket, hvis inddækningen er udført korrekt.

Kloak:

Vi fik i sommer fået udført en spuling og TV. inspektion af vores kloaker og vi kan glæde os over at tilstanden er rigtig god, der er ingen brud med risiko for rotter på terræn.